

Königstein – KÖNIGSTEIN

## Villa Opulentia: Where luxury meets uniqueness

*Property ID: 24003002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 4.999.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 527 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.419 m<sup>2</sup>

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## At a glance

Property ID	24003002	Purchase Price	4.999.999 EUR
Living Space	ca. 527 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	9	Condition of property	Like new
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Year of construction	2020	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.03.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/koenigstein](http://www.von-poll.com/koenigstein)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## A first impression

For sale is a nearly new luxury villa that meets the highest standards. With approximately 527 square meters of living space and a plot size of approximately 1,419 square meters, it offers ample room for a comfortable and exclusive living environment. Completed in 2020, the house impresses with its high-quality construction and luxurious features. The shell was built with 36 cm thick thermal insulation blocks, ensuring excellent insulation. The basement consists of a waterproof concrete structure and offers plenty of additional living and storage space. Large windows capture abundant natural light, and electric shutters provide privacy and comfort. An OTIS elevator connects all floors, ensuring barrier-free access. A Hark fireplace creates a cozy atmosphere. The property sets standards in terms of technology. Two Daikin air-source heat pumps provide environmentally friendly heating. A modern Daikin air conditioning system ensures comfortable temperatures in the summer. Despite its size, the property boasts an extremely low final energy consumption of just 16.10 kWh, corresponding to an energy efficiency class of A+. The Loxone BUS system enables intelligent and networked control of various functions. A state-of-the-art Telenote alarm system with window sensors and motion detectors ensures security. ABUS camera surveillance enhances monitoring effectiveness. A Sonos system on the ground floor and in the bedrooms provides outstanding sound. Network cabling and a satellite dish are also installed. A central vacuum system simplifies cleaning. The villa's interior design reflects luxury and elegance. The LEICHT kitchen is equipped with high-end Gaggenau appliances. 120 x 120 cm Nero Marquina porcelain stoneware tiles lend the rooms a sophisticated look. High-gloss stretch ceilings further emphasize the refined aesthetic. Real wood parquet flooring provides warmth and comfort in the bedrooms. A laundry chute adds convenience. The property's exterior is equally luxurious. The heated outdoor pool, measuring 11 x 5.5 meters, forms the centerpiece of the impressively landscaped garden. A whirlpool and sauna offer opportunities for relaxation. An automatic irrigation system ensures a well-maintained garden. A 10,000-liter cistern supplements the water supply. This property combines luxury, comfort, and modern amenities at the highest level, offering a wealth of features for discerning living. The house is in pristine condition and was modernized in 2021 with new air-source heat pumps. It is a perfect home for those seeking an unparalleled living experience. We would be pleased to provide you with further information or to arrange a viewing.

Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN

## Details of amenities

- Der Rohbau der Immobilie überzeugt durch Qualität und luxuriöser Bauweise.
- Hochwertigste Parkettböden im Schlafzimmer
- Feinsteinzeug Fliesen im Wohnbereich
- Die Außenwände bestehen aus 36 cm starken Wärmedämmsteinen, die für hervorragende Isolierung sorgen.
- Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.
- Die Alu-Fenster sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern bieten auch eine effiziente Wärmedämmung.
- Elektrische Rollläden gewährleisten Privatsphäre und Komfort.
- Ein Aufzug von OTIS verbindet alle Stockwerke miteinander, was den Zugang barrierefrei gestaltet.
- Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Heiz-Kamin der renommierten Firma Hark.
- In Bezug auf die Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Zwei Luft-Wärme-Pumpen von Daikin sorgen für umweltfreundliche Heizung und Kühlung.
- Die Klimaanlage, ebenfalls von Daikin, gewährleistet angenehme Temperaturen im Sommer.
- Das Loxone BUS-System ermöglicht eine intelligente und vernetzte Steuerung verschiedener Funktionen.
- Eine hochmoderne Alarmanlage von Telenote mit Sensoren an Fenstern und Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit.
- Die Kameraüberwachung von ABUS erhöht die Überwachungseffizienz.
- Ein Sonos- System im Erdgeschoss und Schlafzimmer sorgt für herausragenden Klang.
- Netzwerkverkabelung und eine Satellitenschüssel sind ebenfalls vorhanden.
- Das zentrale Staubsaugersystem erleichtert die Reinigung.
- Die Innenausstattung spiegelt Luxus und Eleganz wider.
- Die Küche der Firma LEICHT ist mit hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten ausgestattet.
- Feinsteinzeugfliesen im Format 120 x 120 in nero marquina verleihen den Räumen eine edle Optik.
- Echtholzparkett sorgt für Wärme und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern.
- Ein Wäscheabwurf erhöht den Komfort.
- Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt ebenfalls.
- Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für einen gepflegten Garten.
- Eine 10.000-Liter-Zisterne unterstützt die Wasserversorgung.
- Ein Whirlpool und eine Sauna bieten Entspannung.
- Der beheizte Außenpool mit den Maßen 11 x 5,5 Meter lädt zum Schwimmen und



VON POLL  
REAL ESTATE

Erholen ein.

- Diese Immobilie verkörpert Luxus, Komfort und Modernität auf höchstem Niveau und bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

**Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## All about the location

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrtzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur- und Heilbad werden diverse Therapie- und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

**Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 16.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24003002 - 61462 Königstein – KÖNIGSTEIN**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1, 61462 Königstein  
Tel.: +49 6174 - 25 57 0  
E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)